



The Federal Reserve Board

Lo que usted debería saber sobre las
**Líneas de crédito con
garantía hipotecaria**



Índice

Lista de verificación	2
¿Qué es una línea de crédito con garantía hipotecaria?	3
¿Qué debería evaluar cuando esté buscando un préstamo?	4
Los costos de adquirir una línea de crédito con garantía hipotecaria	6
¿Cómo liquidará usted su préstamo de crédito con una garantía hipotecaria?	7
Líneas de crédito vs. préstamos tradicionales de segunda hipoteca	8
¿Qué pasa si el prestamista congela o reduce su línea de crédito?	11
Glosario	A1
Dónde solicitar ayuda	A4
Para obtener más información	A6
Ordena los folletos	A6



Si está buscando crédito en el mercado, un plan con garantía hipotecaria puede ser el indicado para usted. O quizá otra forma de crédito podría ser mejor. Antes de tomar una decisión, usted debería evaluar cuidadosamente los costos de una línea con garantía hipotecaria contra los beneficios. Busque las condiciones de crédito que mejor se ajusten a sus necesidades sin que presenten un riesgo financiero innecesario para usted. Y recuerde, si no paga los fondos que recibió prestados, más los intereses, ésto podría significar la pérdida de su hogar.

Lista de verificación

Pídale a su prestamista que le ayude a llenar esta lista de verificación.

Características básicas	Préstamo A	Préstamo B
Tasa de porcentaje anual fija	%	%
Tasa de porcentaje anual variable	%	%
■ Índice utilizado y valor vigente	%	%
■ Monto del margen		
■ Frecuencia de los ajustes de las tasas		
■ Monto/duración del descuento (si existiera)		
■ Tope y piso (límites) de la tasa de interés		
Duración del préstamo		
Período de giro		
Período de pagos		
Cargos iniciales		
Honorarios de tasación		
Costos de solicitud		
Cargos iniciales, incluyendo puntos		
Costos de cierre		
Términos de liquidación	Préstamo A	Préstamo B
Durante el período de giro		
Pagos de interés y principal		
Pagos de sólo interés		
Pagos de amortización completa		
Cuando el período de giro termina		
¿"Pago global"?		
¿Disponibilidad de renovación?		
¿Refinanciación del saldo por el acreedor?		

¿Qué es una línea de crédito con garantía hipotecaria?

Una línea de crédito con garantía hipotecaria es una forma de crédito renovable en el cual su hogar sirve como garantía. Dado que una casa suele ser el principal activo de un consumidor, muchos propietarios usan sus líneas de crédito sólo para asuntos importantes como la educación, mejoras en la casa o cuentas médicas y no para gastos cotidianos.

Con una línea de crédito con garantía hipotecaria, se le aprobará un monto específico de crédito—su límite de crédito, o el monto máximo que usted puede pedir prestado en cualquier momento bajo el préstamo. Muchos acreedores ponen el límite de crédito para un préstamo con garantía hipotecaria tomando un porcentaje (digamos el 75 %) del valor estimado del inmueble y restando de ello el saldo de la hipoteca existente. Por ejemplo:

Valor estimado de la casa	\$100.000
Porcentaje	x 75%
Porcentaje del valor estimado	= \$ 75.000
Menos saldo de la hipoteca	– \$ 40.000
<hr/>	
Crédito potencial	\$ 35.000

Al establecer su límite de crédito vigente, el acreedor también considerará su capacidad de liquidar la deuda, examinando sus ingresos, deudas y otras obligaciones financieras así como también su historial crediticio.

Muchos préstamos con garantía hipotecaria establecen un período fijo durante el cual usted puede obtener dinero prestado, por ejemplo 10 años. Al final de este “período de adelantos”, le podrían permitir renovar la línea de crédito. Si su préstamo no permite renovaciones, usted no podrá pedir dinero adicional prestado cuando el período concluya. Algunos préstamos requieren la liquidación total de cualquier saldo restante al final del período. Otros pueden permitir una liquidación dentro de un período fijo (el “período de re-pago”), por ejemplo, 10 años.

Una vez que le sea aprobada una línea de crédito con garantía hipotecaria, es muy probable que usted pueda solicitar dinero dentro de su límite de crédito cuando lo desee. Normalmente, utilizará cheques especiales para girar adelantos de su línea. Bajo algunos préstamos, los prestatarios pueden usar una tarjeta de crédito u otros medios para girar adelantos y hacer compras usando la línea.

Sin embargo, pueden existir limitaciones sobre cómo usar la línea. Algunos préstamos requieren que usted pida prestado un monto mínimo cada vez que gira adelantos de la línea (por ejemplo, \$300) y mantenga un saldo mínimo. Algunos préstamos también pueden requerir que usted tome un adelanto inicial cuando se establezca la línea.

¿Qué debería evaluar cuando esté buscando un préstamo?

Si usted decide solicitar una línea de crédito con garantía hipotecaria, busque el préstamo que mejor se acomoda a sus necesidades particulares. Lea el convenio de crédito cuidadosamente y examine los términos y condiciones de diversos préstamos, incluyendo la tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés para annual percentage rate) y los costos de establecer el préstamo. El APR anunciado no se reflejará en los costos de

cierre ni en los otros honorarios o cargos, así que usted necesitará comparar estos costos, como así también el APR ofrecido por varios acreedores.

Cargos por tasa de interés y características del préstamo.

Las líneas de crédito con garantía hipotecaria normalmente involucran tasas variables más que fijas. La tasa variable debe estar basada en un índice que esté disponible públicamente (como la tasa preferencial o prime rate publicada en algunos de los principales periódicos de los Estados Unidos o una tasa de Letras del Tesoro de los EE.UU.); la tasa de interés para solicitar préstamos bajo las líneas de crédito con garantía hipotecaria cambia, reflejando fluctuaciones en el valor del índice. Para determinar la tasa de interés que usted pagará, la mayoría de los acreedores añaden un margen, como por ejemplo 2 puntos de porcentaje, al valor del índice anunciado. Dado que el costo del préstamo está directamente vinculado con el valor del índice, es importante averiguar qué índice se utiliza, cuán a menudo cambia el valor del índice y qué tan alto llegó en el pasado, como así también el monto del margen.

Los acreedores a veces ofrecen una tasa de interés reducida durante cierto tiempo para líneas de crédito con garantía hipotecaria—una tasa que es excepcionalmente baja y puede durar sólo por un período introductorio, por ejemplo 6 meses.

Los préstamos de tasa variable garantizados por una vivienda por ley deben tener un límite o tope sobre cuánto puede aumentar su tasa de interés durante el plazo del crédito. Algunos préstamos de tasa de interés variable limitan cuánto puede aumentar su pago y cuánto puede caer su tasa de interés si las tasas de interés bajan.

Algunos acreedores le permiten convertir una tasa de interés variable a una fija durante el plazo del préstamo, o convertir

toda o una porción de su línea de crédito a un préstamo con pagos a plazo fijo.

Los costos de adquirir una línea de crédito con garantía hipotecaria

Muchos de los costos de establecer una línea de crédito con garantía hipotecaria son similares a aquellos que usted paga cuando compra una casa. Por ejemplo:

- Cargos por la tasación del inmueble para estimar el valor de su casa;
- Costo de solicitud, que pueden no ser reembolsados en caso de que su solicitud de crédito sea rechazada;
- Cargos iniciales, tales como uno o más puntos (un punto equivale al uno por ciento del límite de crédito);
- Costos de cierre, incluyendo honorarios legales, investigación de título, preparación y registro de la hipoteca, seguro de propiedad y de título e impuestos.

Además, usted puede estar sujeto a ciertos cargos durante el período del préstamo, tales como costos de asociación o mantenimiento anual y cargos de operación cada vez que usted gira fondos de la línea de crédito.

Podría encontrarse en una situación donde paga cientos de dólares para establecer el préstamo. Si usted girara sólo un pequeño monto de su línea de crédito, aquellos cargos iniciales aumentarían sustancialmente el costo de los fondos solicitados. Por otra parte, dado que el riesgo del prestamista es menor que en el caso de otros tipos de crédito ya que su casa sirve como garantía, las tasas anuales efectivas para líneas de crédito con

garantía hipotecaria son generalmente más bajas que las tasas para otros tipos de crédito. El interés que usted ahorre puede compensar los costos de establecer y mantener la línea. Además, algunos acreedores eliminan algunos o todos los costos de cierre.

¿Cómo liquidará usted su préstamo de crédito con una garantía hipotecaria?

Antes de adquirir un préstamo considere cómo liquidará el dinero que solicitó. Algunos préstamos establecen pagos mínimos que cubren una porción del principal (el monto que usted pida prestado) más el interés acumulado. Pero, a diferencia del típico préstamo con mensualidades fijas, la porción que va hacia el principal podría no ser suficiente para pagar el principal al final del plazo. Otros préstamos pueden permitir *solo el pago del interés* durante el plazo, lo cual significa que usted no liquidará nada del principal. Si usted pide prestados \$10.000, usted seguirá debiendo ese monto cuando el préstamo se venza.

A pesar del pago mínimo requerido, usted puede elegir pagar más, y muchos acreedores ofrecen una variedad de opciones de pago. Muchos consumidores eligen liquidar el principal frecuentemente como lo hacen con otros préstamos. Por ejemplo, si usted usa su línea para comprar un barco, tal vez querrá pagarlo como lo haría con un préstamo típico para barcos.

Sin importar cuales sean sus condiciones de pago durante el plazo del préstamo—ya sea que liquide algo, un poco, o nada del monto principal del préstamo—cuando el préstamo venza usted tal vez tendrá que pagar el resto del saldo, de una sola vez. Usted deberá estar preparado para realizar este “pago global” refinanciándolo con el prestamista, obteniendo un préstamo de otro prestamista o por otros medios. Si usted no puede hacer el pago global podría perder su casa.

Si su préstamo tiene una tasa de interés variable, sus mensualidades pueden cambiar. Supongamos, por ejemplo, que usted pide prestados \$10.000 dentro de un préstamo que requiere pagos de interés solamente. A una tasa del 10 por ciento sus pagos mensuales serían de \$83. Si la tasa sube con el tiempo hasta el 15 por ciento, sus pagos mensuales aumentarían a \$125. De modo similar, si usted está haciendo pagos que cubren interés más alguna porción del principal, sus pagos mensuales podrían aumentar, a menos que su acuerdo requiera que los pagos se mantengan iguales durante todo el plazo del préstamo.

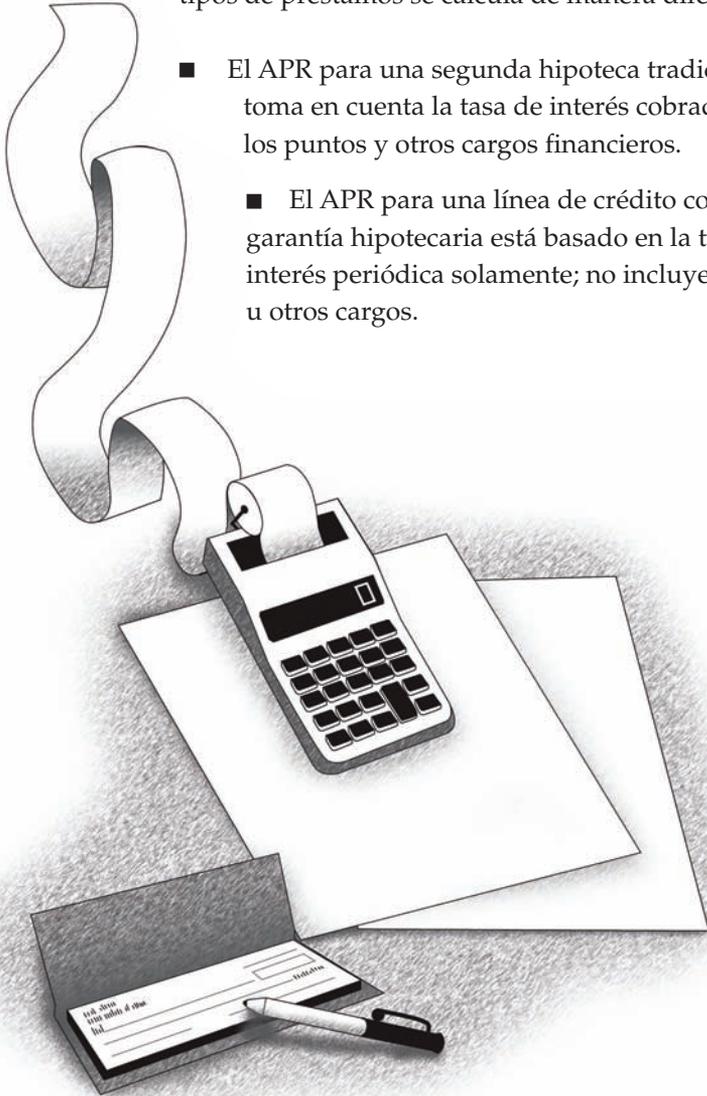
Si vende su casa, probablemente se le requerirá que liquide el saldo de su crédito con garantía hipotecaria en forma total inmediatamente. Si usted vendiera su casa en un futuro próximo, considere si realmente tiene sentido pagar los costos iniciales para establecer una línea de crédito. Tenga también en mente que podría estar prohibido alquilar su casa bajo los términos de su convenio.

Líneas de crédito vs. préstamos tradicionales de segunda hipoteca

Si usted está pensando en una línea de crédito con garantía hipotecaria, también debe considerar un préstamo tradicional de segunda hipoteca. Una segunda hipoteca le brinda un monto fijo de dinero remunerable dentro de un plazo fijo. En la mayoría de los casos, el préstamo de pago requiere pagos iguales que liquidarán el saldo total del préstamo dentro del mismo plazo del préstamo. Usted podría considerar una segunda hipoteca en lugar de una línea de crédito con garantía hipotecaria si, por ejemplo, necesita un monto fijo para un propósito específico como ampliaciones a su casa.

Al elegir qué tipo de préstamo se acomoda mejor según sus necesidades, considere los costos bajo ambas alternativas. Examine tanto el APR como otros cargos. Sin embargo, no compare simplemente el APR, dado que el APR en los dos tipos de préstamos se calcula de manera diferente:

- El APR para una segunda hipoteca tradicional toma en cuenta la tasa de interés cobrada más los puntos y otros cargos financieros.
- El APR para una línea de crédito con garantía hipotecaria está basado en la tasa de interés periódica solamente; no incluye puntos u otros cargos.



Revelación de información de los acreedores.

La Ley de Veracidad de Crédito requiere que los prestamistas le proporcionen información sobre condiciones importantes y costos de sus préstamos con garantía hipotecaria; incluyendo el APR, cargos variados, condiciones de pago e información sobre cualquier característica de una tasa variable. Y, en general, ni el prestamista ni cualquier otra persona pueden cobrarle ningún honorario o cargo hasta después de que usted haya recibido esta información. Esta información se recibe cuando le entregan la solicitud de crédito y además se le revelarán informaciones adicionales antes de obtener el préstamo. Si cualquier condición (además de la característica de la tasa variable) cambia antes del inicio del préstamo, el prestamista deberá reembolsarle todos los cargos aplicados en el caso de que usted decida no entrar en el préstamo debido al cambio.

Cuando usted abre una línea de crédito con garantía hipotecaria, la gestión pone en riesgo su hogar. Si la casa involucrada consiste de su morada principal, la Ley de Veracidad de Crédito le da 3 días a partir de la fecha de apertura de la cuenta para cancelar la línea de crédito. Este derecho le permite cambiar de opinión por cualquier motivo. Simplemente infórmele al prestamista por escrito dentro de un plazo de 3 días. El prestamista debe entonces cancelar su interés de garantía sobre su casa y reembolsarle todos los cargos, incluyendo aquellos por la solicitud y la tasación, que usted abonó cuando abrió la cuenta.

¿Qué pasa si el prestamista congela o reduce su línea de crédito?

Por lo general, los préstamos permiten a los prestamistas congelar o reducir una línea de crédito si el valor de la casa “disminuye significativamente” o, cuando el prestamista “cree razonablemente” que usted no será capaz de hacer sus pagos

debido a un “cambio material” en su situación financiera. Si esto sucede, a lo mejor usted querrá:

- **Hablar con su prestamista.** Trate de encontrar la causa por la cual el prestamista decidió congelar o reducir su línea de crédito y vea si puede hacer algo para restablecerla. Usted puede estar en condición de proporcionar información para restablecer su línea de crédito, por ejemplo, documentos que muestren que su casa ha mantenido su valor, o que no ha habido ningún “cambio material” en su situación financiera. Puede que a usted le convenga obtener copias de sus informes o historial de crédito (Vaya al sitio Web del Federal Trade Comisión (Comisión Federal de Comercio para obtener información de cómo adquirir copias sin costo) y asegurarse de que toda la información contenida en estos documentos esté correcta. Si su prestamista le sugiere que consiga una nueva tasación, asegúrese de conversar anticipadamente con las compañías tasadoras para que usted sepa que el prestamista aceptará como válida la nueva tasación.
- **Buscar otras líneas de crédito.** Si su prestamista no desea restablecer la línea de crédito con usted, busque otros prestamistas para saber lo que ellos le ofrecen. Usted podría estar en condiciones de liquidar su línea de crédito original y abrir una nueva línea de crédito. Sin embargo, tenga en cuenta que quizás tenga que pagar algunos de los cargos por la misma solicitud de crédito que usted pagó por su línea de crédito original.

Glosario

Capital

La diferencia entre el valor justo de mercado (valor de tasación) de su casa y el saldo de su hipoteca.

Cargos de solicitud

Los cargos que se pagan con la solicitud de crédito. Pueden incluir honorarios por tasación del inmueble y un informe crediticio.

Costo de asociación o de mantenimiento anual

Un cargo anual cobrado por tener disponible la línea de crédito sin importar si la línea se utiliza o no.

Costos de cierre

Los cargos pagados al cierre, incluyendo honorarios legales, honorarios para preparar y registrar una hipoteca, honorarios por estudiar el título, impuestos y seguro contra riesgos.

Honorarios de operación

Un honorario cobrado cada vez que usted gira fondos de su línea de crédito.

Índice

La tasa pública en el que el prestamista se basa para aplicar la tasa de interés anual al inicio del préstamo y para determinar futuros cambios en la tasa de interés anual.

Interés de seguridad

Es el interés que un prestamista toma sobre la propiedad del solicitante como garantía del pago de una deuda.

Límite

El límite para aumentos en la tasa de interés variable durante todo el plazo del préstamo.

Límite de crédito

El monto máximo que puede obtenerse bajo el préstamo de crédito con garantía hipotecaria.

Margen

El número de puntos de porcentaje que el prestamista añade a la tasa índice para determinar la tasa de porcentaje anual.

Pago global

Un pago total que puede ser requerido cuando el préstamo se venza.

Pago mínimo

El monto mínimo que usted debe pagar (generalmente cada mes) en su cuenta. Bajo algunos préstamos, el pago mínimo puede cubrir sólo el interés; bajo otros, puede incluir tanto el principal como los intereses.

Puntos

Un punto equivale al uno por ciento del principal de su línea de crédito. Los puntos generalmente se abonan durante el cierre y son aparte del interés mensual.

Tasa de interés

El cargo periódico expresado como un porcentaje por usar el crédito.

Tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés de annual percentage rate)

El costo real del crédito por año expresado como un porcentaje.

Tasa variable

Una tasa de interés que cambia periódicamente con relación a un índice. Los pagos pueden aumentar o disminuir de acuerdo a las fluctuaciones en la tasa variable.

Dónde solicitar ayuda

Las siguientes agencias federales son responsables por asegurar la aplicación de la Ley de Veracidad de Crédito, la ley que requiere ciertas revelaciones acerca de las condiciones de las líneas de crédito con garantía hipotecaria.

Preguntas con respecto al cumplimiento de la ley por parte de una institución financiera en particular deben ser dirigidas a la respectiva agencia reguladora de la institución.

Bancos autorizados por el gobierno estatal miembros del Sistema de la Reserva Federal

División de Asuntos del Consumidor y de la Comunidad
Junta de la Reserva Federal
[Division of Consumer and Community Affairs,
Federal Reserve Board]
Mail Stop 801
Washington, DC 20551
(202) 452-3693
www.federalreserve.gov

Bancos nacionales

Oficina de Contraloría de la Moneda
Unidad de Asistencia al Consumidor
[Office of the Comptroller of the Currency,
Customer Assistance Unit]
1301 McKinney St., Suite 3450
Houston, TX 77010
(800) 613-6743
www.occ.treas.gov

Cooperativas federales de crédito

Administración Nacional de Cooperativas de Crédito
Oficina de Asuntos Públicos y del Congreso
[National Credit Union Administration, Office of Public and
Congressional Affairs]
1775 Duke St.
Alexandria, VA 22314
(703) 518-6330
www.ncua.gov

Bancos autorizados por el gobierno estatal y que no son miembros del Sistema de la Reserva Federal y bancos de ahorro

Corporación Federal de Seguros de Depósito
Centro de Asistencia al Consumidor
[Federal Deposit Insurance Corporation, Consumer Response
Center]
2345 Grand Boulevard, Suite 100
Kansas City, MO 64108
(877) 275-3342
www.fdic.gov

Instituciones de ahorro y préstamos asegurados federalmente y bancos de ahorro autorizados federalmente

Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro
Programas para el consumidor
[Office of Thrift Supervision Consumer Programs]
1700 G Street, NW, 6th. Floor
Washington, DC 20552
(202) 906-6237 o (800) 842-6929
www.ots.treas.gov

Compañías hipotecarias y otros acreedores

Comisión Federal de Comercio
Centro de Asistencia al Consumidor
[Federal Trade Commission, Consumer Response Center - 240]
600 Pennsylvania Avenue, NW
Washington, DC 20580
(202) 326-3758 o (877) FTC-HELP (382-4357)
www.ftc.gov

Para obtener más información

Para obtener más recursos sobre hipotecas y otros temas financieros, visite www.federalreserve.gov/consumerinfo.

Ordena los folletos

Para obtener copias adicionales de este folleto, por favor envíe su nombre, dirección y el número de copias solicitadas a: Publications Fulfillment, Board of Governors of the Federal Reserve System, Washington, DC 20551, o siga nuestras instrucciones de solicitud en línea, en www.federalreserve.gov/pubs/order.htm.